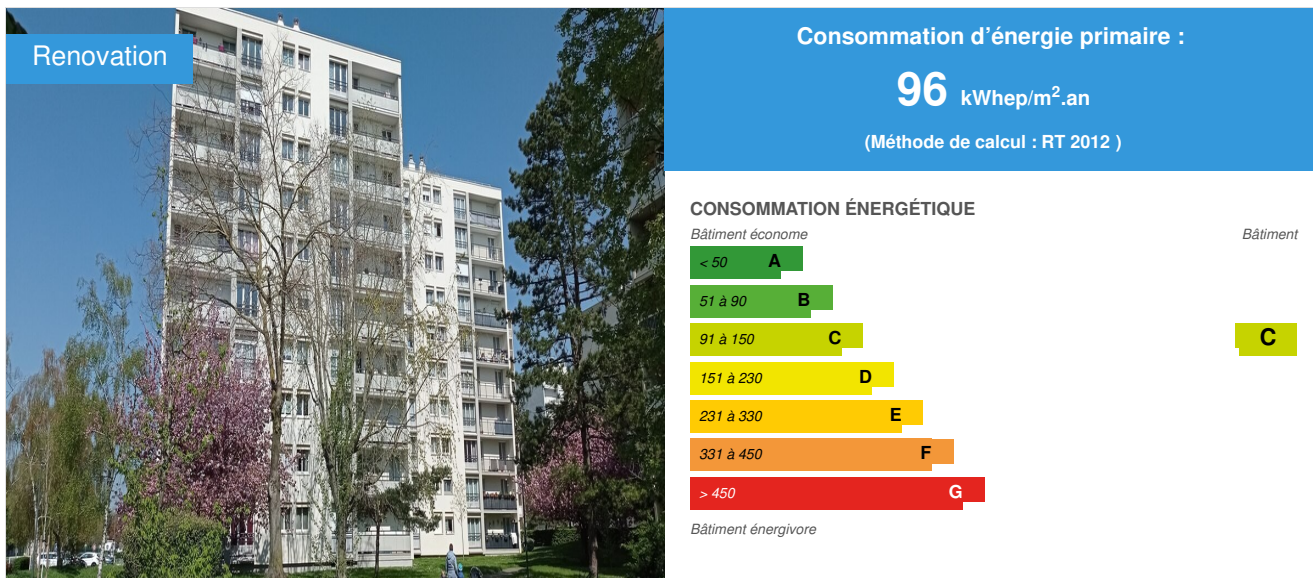


Résidence 30 Domaine du Château

par Dominique Schoenfelder / 2023-04-20 00:00:00 / France / 66 / FR



Type de bâtiment : Logement collectif > 50m
Année de construction : 1972
Année de livraison : 2020
Adresse : 30 Domaine du Château 91380 CHILLY MAZARIN, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 3 197 m² Autre type de surface nette
Coût de construction ou de rénovation : 745 000 €
Coût/m² : 233.03 €/m²

Label / Certifications :



Infos générales

La résidence est érigée dans un ensemble immobilier de 25 immeubles sur 12 hectares - le Domaine du Château. C'est une copropriété d'un immeuble de 9 étages pour 40 logements, caves et emplacements de parking. En 2008, la copropriété a basculé d'un syndic professionnel à **un mode de gestion coopératif avec un Syndicat Coopératif de Copropriété**.

Déroulé du projet

Dès 2009, nous avons procédé à la modernisation et à la mise aux normes de l'ascenseur, ainsi que l'édicait la loi SRU, avec des contraintes sécuritaires à appliquer à échéances 2010, 2013 et 2018.

À partir de 2013, trois ans avant l'instauration de l'audit énergétique obligatoire, nous avons anticipé la rénovation énergétique du bâtiment. Nous avons suivi les préconisations de l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) avec le Bilan Initial de Copropriété (BIC) et le Bilan Énergétique Simplifié (BES). En parallèle nous avons contacté l'Espace Info-Énergie de l'Essonne qui nous a accompagné dans notre projet. C'est un **projet précurseur, qui a anticipé les réglementations pour améliorer le confort des habitants et valoriser leur patrimoine**.

En 2014, à l'échéance des 10 ans de notre contrat chauffagiste, nous avons intégralement renouvelé la chaufferie commune avec le bâtiment mitoyen (29 Domaine du Château). Nous avons été le premier immeuble parmi les 25 à être doté de deux chaudières basse consommation, à condensation, recyclage des fumées et pilotage à distance. Tous les circulateurs, pompes, vannes, échangeur de chaleur et appareil de métrologie ont été remplacés, le tout financé par la récupération du reliquat du contrat P3, des CEE, et la refonte du contrat P2 et souscription d'un contrat P1. Les économies d'énergie ont été immédiatement visibles et mesurables.

Dates clé de la rénovation énergétique :

- 2015 : Appel d'offre DPE audit, avec le soutien de l'Espace Info Energie de l'Essonne ;
- 2016 : rendu de l'audit énergétique
- 2017 : nous avons entraîné la copropriété mitoyenne à effectuer ensemble la rénovation énergétique globale de nos deux immeubles afin de mutualiser le chantier et les coûts.
- Janvier 2019 : début des travaux
- Juin 2020 : fin des travaux

Travaux réalisés

Les travaux de rénovation ont été divisés en 3 lots : façade, isolation, et chauffage. C'est ainsi que l'immeuble a été doté d'une isolation thermique par l'extérieur, d'un système de ventilation hygroréglable, d'une isolation des planchers bas, d'une adaptation des paramètres chaufferie, de l'installation de radiateurs avec vannes thermostatiques et de volets roulants. Le scénario le plus ambitieux de ceux préconisés par l'audit thermique a été sélectionné. Ces actions ont permis **un gain énergétique de 28%**, à une époque où les seuils de l'ANAH pour l'obtention des aides était de 25%. **Le niveau BBC rénovation a été atteint.**

- **Lot façades** : Isolation thermique par l'extérieur (polystyrène 18 cm, laine de roche, mousse polyuréthane 9 cm), enduits, appuie-fenêtres, lambrequins sur coffrages des volets, remplacement des garde-corps et panneaux perforés.
- **Lot chauffage** : désembouage total des circuits des 2 immeubles, équilibrages des colonnes, calorifugeage des tuyauteries, isolation des planchers bas par flocage du plafond des caves, installation de radiateurs à eau chaude à la place des anciens convecteurs, pose de vannes thermostatiques.
- **Lot ventilation** : condamnation des anciennes grilles d'aération donnant sur l'extérieur, mise en place d'aérateurs sur les bâtis des fenêtres et baies, installation de bouches hygroréglables cuisine, salle de bain et sanitaires, installation d'extracteurs Astato en sortie de colonnes sèches sur la toiture. Ces extracteurs sont assistés par de petits moteurs électriques.

Pour l'aspect architectural, la couleur des fonds de loggia a été harmonisée avec celle de la façade principale. Des déflecteurs, garde-corps et bandeaux plus foncés permettent également d'homogénéiser l'esthétique du bâti. L'apparition des lambrequins, la disparition des bouches de ventilation et les garde-corps légèrement réhaussés complètent cet aspect.

L'ensemble de cette opération nous a procuré **une amélioration du confort, un gain d'argent à travers une réduction sensible des consommations, des avoirs fiscaux individuels, une meilleure valorisation de notre patrimoine (les dernières ventes d'appartements se sont faites à plus de 15%) et l'amélioration de notre étiquette énergétique.**

Sensibilisation des copropriétaires

De 2016 à 2020, le Conseil Syndical a constamment communiqué sur l'avancement du projet, puis des travaux, le financement, les solutions face aux objections ou aux points de blocages. Ceci par voie d'affichage pour les informations générales, mais surtout par un contact direct avec nos copropriétaires. Cela était aisé puisque **nous sommes tous impliqués dans le projet, qui est piloté par les copropriétaires eux-mêmes**. Le rythme des communications suivait celui des réunions de chantiers, c'est à dire hebdomadaire.

Un projet pionnier et moteur au sein du Domaine du Château

Du fait de notre fonctionnement en autogestion et de la programmation anticipée de nos travaux (avant même la loi ALUR et les textes Grenelle II), **nous avons été très observés par les autres copropriétés de l'ensemble immobilier.**

Un autre syndicat de copropriété a pris exemple sur notre projet en 2020 - [le bâtiment 6-7-8 domaine du château](#) -, qui a entamé lui aussi un processus de rénovation calqué sur notre modèle, avec **une phase d'études allégée puisque l'architecture est similaire et que les mêmes intervenants ont été sélectionnés**. Ils nous avaient consulté afin de mener à bien leur propre projet.

En 2021, les trois immeubles étaient rénovés, ce qui a immanquablement provoqué un enchaînement d'autres rénovation dans la résidence, par des copropriété gérées par des syndicats professionnels (Cabinet Degueudre, Loiselet & Daigremont, Agence Joffard, CPIDF, Cabinet Debayle).

Depuis notre chantier, 5 immeubles ont effectué leur rénovation et 4 portent actuellement un projet. Parmi elles, 6 ont fait appel au même maître d'œuvre Reanova et aux mêmes entreprises que nous.

Crédits photo

Syndicat coopératif de la copropriété

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Syndicat Coopératif de Copropriété - Résidence 30 Domaine du Château

Contact : M. Dominique SCHOENFELDER - Président de l'Association Syndicale Libre du Domaine du Château

Maître d'œuvre

Nom : Réanova
Contact : contact[a]reanova.fr
<https://www.reanova.fr/>

Intervenants

Fonction : Entreprise
SPEBI

<https://spebi.fr/>
Lot façades

Fonction : Entreprise
AIRTEC

<https://www.airtec.fr/>
Lot ventilation

Fonction : Entreprise
DESCHAMPS

<https://www.chauffage-sanitaire-deschamps.com/>
Lot chauffage

Type de marché public

Non concerné

Allotissement des marchés travaux

Corps d'Etat Séparés

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 96,00 kWhep/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Consommation avant travaux : 132,00 kWhep/m².an

EnR & systèmes

Systèmes

Chauffage :

- Chaufferie gaz à condensation

ECS :

- Chaufferie gaz à condensation

Rafraîchissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC hygroréglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Plus d'information sur les systèmes CVAC :

Avant les travaux, la ventilation était naturelle et statique, par des grilles de ventilation hautes et basses dans les cuisines et les sanitaires. La rénovation effectuée nous a équipés d'une VNA Ventilation Naturelle Assistée et hygroréglable : des extracteurs Astato sont situés sur la toiture terrasse et s'assurent que l'immeuble est en permanence en légère dépression.

L'air frais est alimenté par des aérateurs situés sur les fenêtres à double-vitrage.

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 745 000 €

Aides financières : 485 000 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Coût des travaux sur parties communes (façades, chauffage et ventilation) : 625 000 €

Coût des travaux privatifs (radiateurs et vannes thermostatiques, volets roulants) : 120 000 €

Subventions :

- Un éco-PTZ collectif
- Des prêts COPRO100 du Crédit Foncier de France
- Des appels de fonds étalés entre fin 2017 et 2019
- Conseil Régional d'Île de France (CRIF) : 200 000 €
- ANAH : 285 000 €
- Des crédits d'impôts
- Des aides personnelles pour les copropriétaires éligibles (en fonction des revenus)

Total subventions : 485 000 €

Concours

